

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"TRETTLAND III"

ORTSTEIL WÜRDING

GEMEINDE : BAD FÜSSING

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZ.: NIEDERBAYERN

Textliche Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN
UND GRÜNORDNUNGSPLAN:

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING



ENTWURF
BAD FÜSSING, DEN 5. 5. 1997

Manfred F. Graw

1. ÄNDERUNG 28. 7. 1997
2. ÄNDERUNG 23. 3. 1998

Bebauungsplan "Trettland III" Würding

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt:	Seite
<u>1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB</u>	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	2
1.3 Bauweise und Grundstücksgröße	2
1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten	3
1.5 Grünordnung	3
<u>2. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB</u>	6
2.1 Gestaltung der baulichen Anlage	6
2.1.1 Wohngebäude	6
2.1.2 Garagen und Nebengebäude	9
2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude	10
2.2 Gestaltung der Außenanlagen	11
2.2.1 Private Verkehrsflächen	11
2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen	12
2.2.3 Grünflächen	13
2.2.4 Einfriedung	14
2.3 Stellplätze für Kfz	14
2.4 Schallschutz	15
2.5 Bodendenkmal	16
2.6 Grundwasser	17
2.7 Regenwasser	17

1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 WA 1: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.1.2 WA 2: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 und § 17 Abs.1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

- 1.2.1 WA 1: Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).
Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl).
- 1.2.2 WA 2: Als Höchstgrenze GRZ 0,4 (Grundflächenzahl).
Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschoßflächenzahl).

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

- 1.3.1 Bauweise offen.

- 1.3.2 Die Firstrichtung verläuft bei den Parzellen 1 - 8, 20 - 27 parallel zum eingetragenen Firststrich. Bei den Parzellen 9 - 19 ist die Firstrichtung freigestellt, sie muß jedoch parallel oder im rechten Winkel zur Straße gemäß dem eingetragenen Planzeichen verlaufen. Die Firstrichtung parallel zur Breitseite des Gebäudes ist grundsätzlich unzulässig.
- 1.3.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m² je Parzelle.
- 1.3.4 Höhenlage: *geändert mit Deckblatt Nr. 1*
Bei Wohngebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,20 m über dem Niveau der nächstgelegenen Straßen- oder Gehsteigoberkante sein.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Stellplätze sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs.6 und 7 BauNVO). Die Zufahrten sind nur im ausgewiesenen Bereich zulässig.

1.5 Grünordnung

- 1.5.1 Grünflächenzahl (GÜZ):
Private Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen.
Als Mindestforderung GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl).
Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Berechnung der GÜZ beizulegen.
- 1.5.2 Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün:
Öffentliche Grünflächen sind gemäß der im Plan fest-

gesetzten Planzeichen mit großen Bäumen gemäß Pflanzschema A (siehe 1.5.5) und mit Rasen- bzw. Wiesenflächen zu begrünen. Siehe hierzu auch die Festsetzungen für die öffentlichen Verkehrsflächen unter 2.2.2.1.

1.5.3 Private Grünflächen mit Pflanzgebot:

Private Grünflächen mit Pflanzgebot müssen gemäß der im Plan festgesetzten Planzeichen mit mittelgroßen und kleinen Bäumen gemäß Pflanzschema B (siehe 1.5.6) sowie mit einer freiwachsenden Hecke gemäß Pflanzschema C (siehe 1.5.7) bepflanzt werden.

1.5.4 Private Grünflächen ohne Pflanzgebot:

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzgebot müssen an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen mittelgroße und kleine Bäume gemäß Pflanzschema B (siehe 1.5.6) gepflanzt werden. Alle übrigen Grünflächen können nach Belieben begrünt werden. Die Pflanzenauswahl ist freigestellt. Nicht zulässig sind jedoch große Nadelbäume wie Fichte, Tanne und Kiefer.

1.5.5 Pflanzschema A - große Bäume:

- *Acer pseudoplatanus*, Bergahorn,
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v.m.B., 12 - 14.
- *Quercus robur*, Stieleiche,
Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v.m.B., 12 - 14.
- *Tilia cordata*, Winterlinde,
Hochstamm, 3 x v.m.B., 12 - 14.

1.5.6 Pflanzschema B - mittelgroße und kleine Bäume:

- *Acer campestre*, Feldahorn, auch in Sorten,
Hochstamm, 2 x v.m.B., 10 - 12,
oder Heister, 3 x v.m.B., 225 - 250.
- *Carpinus betulus*, Hainbuche,
Heister, 3 x v.m.B., 225 - 250.
- *Cornus mas*, Kornelkirsche,
Heister, 3 x v.m.B., 150 - 175.

- *Crataegus spec.*, verschiedene Weißdorn, Rotdorn, Hochstamm, 2 x v.o.B., 8 - 10, oder Sol., 3 x v.Db., 150 - 200.
- *Prunus avium*, Wildkirsche, Hochstamm, 3 x v.m.B., 12 - 14, oder Sol., 3 x v.Db., 200 - 250.
- *Prunus serotina*, späte Traubenkirsche, Sol., 3 x v.Db., 200 - 250.
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche, Heister, 3 x v.m.B., 300 - 350.
- *Sorbus intermedia* "Brouwers", Mehlbeere "Brouwers", Hochstamm, 3 x v.m.B., 12 - 14.
- Bodenständige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Walnuß), Halbstamm oder Hochstamm, 2 x v.o.B..
- Zieräpfel, Zierkirschen und Wildbirnen, Hochstamm, 3 x v.m.B., 12 - 14, oder Heister, 3 x v.m.B., 150 - 200.

1.5.7 Pflanzschema C - freiwachsende Hecke:

- *Berberis thunbergii*, grüne Heckenberberitze, 40 - 60.
- *Cornus alba*, weißer Hartriegel, 60 - 100.
- *Cornus sanguinea*, Hartriegel, 60 - 100.
- *Coryllus avellana*, Haselnuß, 100 - 150.
- *Crataegus monogyna*, Weißdorn, 100 - 150.
- *Evonymus europaeus*, Pfaffenhütchen, 60 - 100.
- *Hippophae rhamnoides*, Sanddorn, 60 - 100.
- *Lonicera xylosteum*, Heckenkirsche, 60 - 100.
- *Lonicera tatarica*, Heckenkirsche, 60 - 100.
- *Ligustrum vulgare*, Liguster, 60 - 100.
- *Philadelphus coronarius*, Bauernjasmin, 60 - 100.
- *Prunus spinosa*, Schlehe, 60 - 100.
- *Rhamnus catharticus*, Kreuzdorn, 60 - 100.
- *Rhamnus frangula*, Faulbaum, 60 - 100.
- *Ribes alpinum* "Schmidt", Alpenjohannisbeere, 30 - 50.
- *Rosa canina*, Hundsrose, 60 - 100.
- *Rosa glauca*, Hechtrose, 60 - 100.

- Rosa multiflora, Büschelrose, 60 - 100.
- Rosa rubiginosa, Weinrose, 60 - 100.
- Rosa rugosa, Kartoffelrose, 40 - 60.
- Rubus fruticosus, Wildbrombeere, 60 - 100.
- Salix caprea, Salweide, 100 - 150.
- Sambucus nigra, Holunder, 60 - 100.
- Syringa vulgaris, Gemeiner Flieder, 60 - 100.
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, 60 - 100.
- Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball, 60 - 100.

Mindestanforderung für die Sträucher:

Verpflanzte Büsche ohne Ballen, 3 Triebe, in den angegebenen Größen.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m im Verband.

2. Festsetzungen nach Art. 98 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB

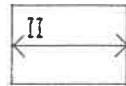
Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist auch die Satzung der Gemeinde Bad Füssing über baurechtliche Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht nachfolgend andere Festsetzungen getroffen sind.

2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

2.1.1 Wohngebäude

Die Dächer der Haupt- bzw. Wohngebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung als gleichseitige Satteldächer auszubilden. Bei Wohngebäuden soll die Gebäudelänge das 1,3fache der Gebäudebreite nicht unterschreiten.

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 11 Abs.1 BayBO zu beachten.



Zulässig 2 Vollgeschosse
oder 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss,
wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss
sein kann.

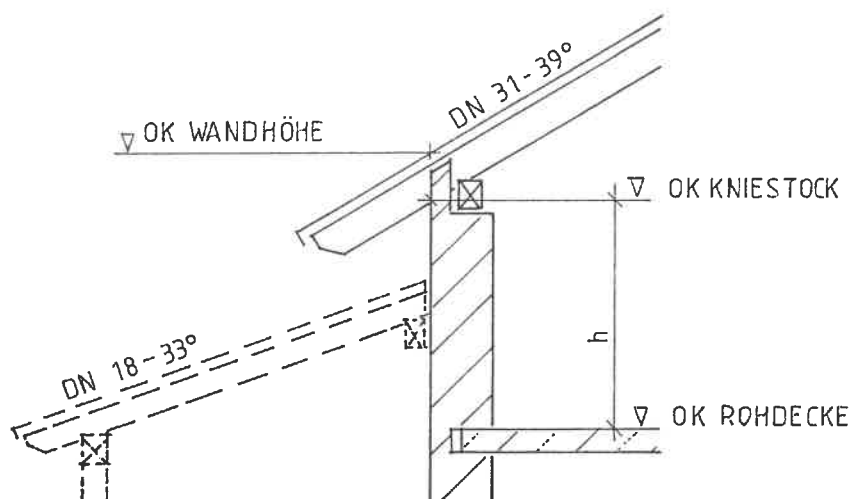
Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch
Planzeichen im Plan festgesetzt.

Dachform: Satteldach.

Dachneigung: 31° - 39° .

Kniestock: Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis
Oberkante Pfette. Wird das zweite Geschoss
als Dachgeschoss ausgebildet, so ist ein
Kniestock von max. 1,50 m von Rohdecke
bis Oberkante Pfette zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist ein Kniestock
mit einer Höhe von 1,50 m von Rohdecke
bis Unterkante Sparren am Schnittpunkt
Aussenwand-Aussenkante, wenn an den Trauf-
seiten der Gebäude Vordächer oder Anbauten
über mindestens 50 % der Gebäudelänge er-
richtet werden. Die Vordächer oder An-
bauten müssen vom Hauptdach abgesetzt
sein; Dachneigung 18° - 33° .



Dachgauben: Bei 2 Vollgeschossen unzulässig.
Wird das zweite Geschoss als Dachgeschoss
ausgebildet, sind ausschließlich stehende

- Giebelgauben ab 33° Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Max. 2 Gauben pro Seite. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gaube ohne Dachüberstand. Die max. Einzelgaubenbreite beträgt 1,50 m. Der Abstand der Gauben zueinander, zu anderen Bauteilen und vom Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.
- Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.
- Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig, jedoch max. 1 Zwerchgiebel je Hauslängsseite. Ist die Hauslänge kürzer als 9,00 m, sind Zwerchgiebel unzulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/4 der Hauslänge betragen, er darf max. 1,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachneigung 31° - 39°. Ortgang- und Traufüberstand max. 0,50 m. Die Traufe ist gleich oder höher als die Hauptdachtraufe.
- Erker: Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.
- Wandhöhe: Max. 6,50 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

- Sockelhöhe: Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m.
Sichtbare Kellerfenster unzulässig.
- Dachüberstände: Ortgang und Traufe mind. 0,30 m, max. 0,80 m. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Überstand auf die Vorderkante dieses Bauteiles abzustimmen.
Giebelseiten können auch als Schildwände ausgebildet werden. Die Schildwände müssen mind. 0,30 m über die Dachfläche hinausreichen; sie sind mit Blech abzudecken.

2.1.2 Garagen und Nebengebäude



Garagen und Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Die Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

- Dachform: Satteldach, Dachneigung größer als 18°, Traufhöhe max. 2,75 m.
- Kniestock: Kniestock ist unzulässig.
- Dachgauben: Dachgauben sind unzulässig.
- Sockelhöhe: Max. 0,30 m.
- Dachüberstände: Ortgang max. 0,50 m, ausgenommen Grenzbebauung.
Traufe max. 0,50 m.
Schildwände auf der Giebelseite zulässig.

Wenn nach den Festsetzungen im Plan Garagen und Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen, sind sie grundsätzlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Der Brandschutz ist zu beachten.

Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist ein gedeckter Zugang zum Hauptgebäude in Form einer Holz- oder Stahlpergola mit Glasdeckung zulässig, max. Höhe 2,70 m, max. Breite 2,50 m.

2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude

- 2.1.3.1 Grundlage für die Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Gegebenheiten der Landschaft, des Geländes und der bestehenden Baustruktur in diesem Bereich. Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen. Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u.ä. sind zulässig. Fassaden am Hauptgebäude, die weder durch Fenster noch durch sonstige Öffnungen unterbrochen werden, sind nicht zulässig. Die Fenster sind grundsätzlich hochrechteckig, möglichst als Holzsprossenfenster auszuführen. Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen. Vorzugsweise ist Glattputz zu verwenden. Holzverkleidungen, Wandspaliere und Holzrängitter sind zulässig und wünschenswert. Ortsübliche bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Loggien und Balkone sind zulässig. Balkone ohne Überdeckung sind zu vermeiden. Die Putzflächen sind mit hellen Farben zu versehen. Die Holzschutzanstriche sind möglichst naturnahe zu wählen.
- 2.1.3.2 Als Dacheindeckung sind Ziegel- bzw. Betondachpfannen, Farbe ziegelrot engobiert oder naturrot, zu verwenden. Begrünte Dächer sind zulässig.
- 2.1.3.3 Balkone und vorspringende Bauteile können, wenn sie vom Hauptdach abgesetzt sind, mit Stehfalzblech oder Drahtglas gedeckt werden.

- 2.1.3.4 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung:
Solaranlagen und Kollektorflächen mit Glasabdeckung sind in der Dachneigung des betreffenden Daches zulässig. Zu Ortsgang und Traufe ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Die Kollektorflächen sollen 0,50 m unter der Firstkante beginnen.
- 2.1.3.5 Antennenanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen. Je Haus ist nur eine Empfangsanlage zulässig.
- 2.1.3.6 Abfallbehälter sind möglichst auf uneinsehbaren Flächen des Grundstücks oder in Garagen und Nebengebäuden unterzubringen.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

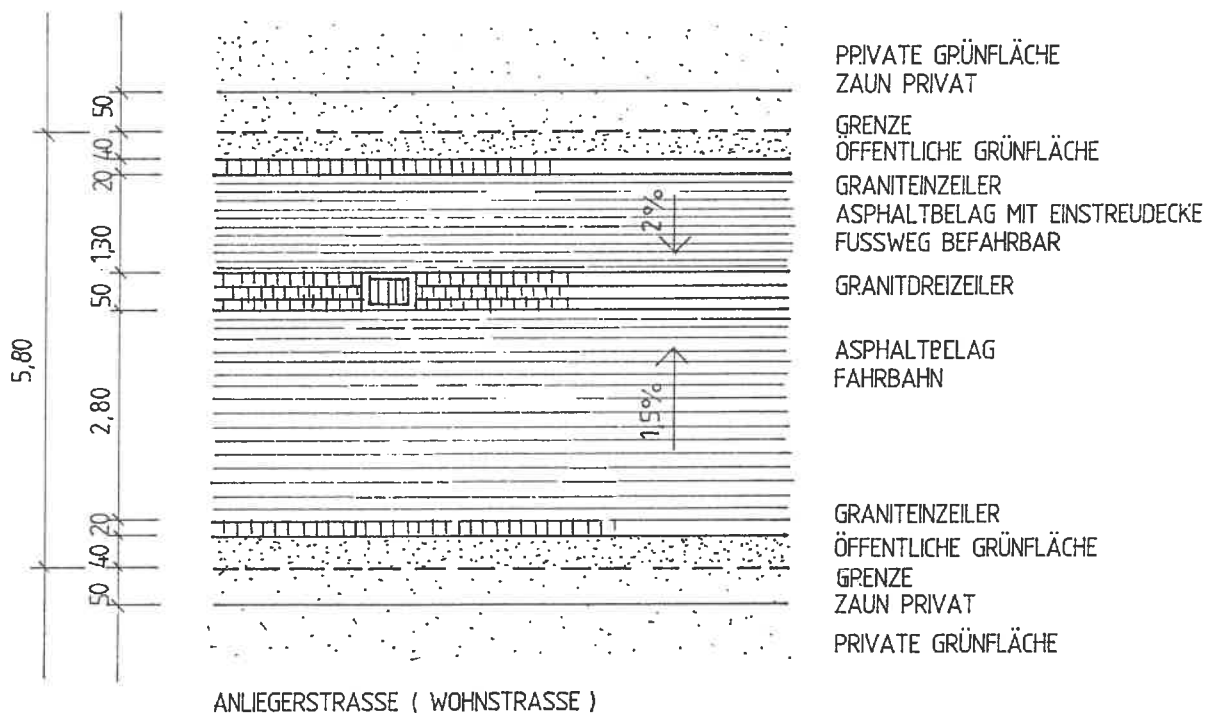
2.2.1 Private Verkehrsflächen

- 2.2.1.1 Garagenzufahrten:
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. 6,50 m betragen oder der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt muß mind. 5,00 m betragen.
Die Befestigung der Garagenzufahrten darf nur mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Granit- und Betonverbundpflaster mit Fuge erfolgen.
- 2.2.1.2 Stellplätze:
Die Befestigung der Stellplätze darf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Vorzugsweise sind Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu verwenden.
Die Stellplätze können mit offenen Pergolen in Holzkonstruktion überdeckt werden.

2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

2.2.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Anliegerstraße im Mischungsprinzip (Wohnstraße) -
Kfz-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger sind gleichbe-
rechtigt.

Die Wohnstraße ist gemäß dem nachfolgenden Detail herzu-
stellen.



2.2.2.2 Fußwege:

Die festgesetzten Fußwege im Plangebiet sind jeweils
von der Wohnstraße aus in einer Tiefe von ca. 3,00 m
mit Betonplatten 25/25 cm zu befestigen. Der übrige Fuß-
weg ist mit wassergebundenem Sandbelag oder wasserdurch-
lässigem Belag herzustellen.

2.2.3 Grünflächen

2.2.3.1 Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün:

Die Freiflächen der öffentlichen Grünflächen sind als 2 - 3schurige Wiese zu begrünen. In den für Kinder zugänglichen Bereichen dürfen keine giftigen Pflanzen (gemäß DIN 18034 und Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums der Innern, neueste Fassung) gepflanzt werden.

2.2.3.2 Private Grünflächen:

Für die privaten Grünflächen sind möglichst wenig Pflanzgebote erlassen.

Für jedes Grundstück ist die Pflanzung von Bäumen vorgeschrieben, und zwar

- je 2 Bäume auf Parzelle 1 - 6, 8,
- je 3 Bäume auf Parzelle 9 - 19, 23 - 27,
- je 4 Bäume auf Parzelle 7, 20 - 22.

Für die Parzellen 9 - 19 gilt zusätzlich ein Pflanzgebot mit Sträuchern, um die Auflagen des Flächennutzungsplanes zu erfüllen. Die Strauchpflanzung sollte 3-reihig, überwiegend mit Wildsträuchern ausgeführt werden. Am Innenrand zum Garten können auch einige Ziersträucher verwandt werden.

2.2.3.3 Lärmschutzwall:

Der Lärmschutzwall ist zum größten Teil eine öffentliche und nur in geringerem Teil eine private Grünfläche. Für die Bepflanzung des privaten Teiles gilt Punkt 1.5.4. Der öffentliche Teil ist lt. Planzeichen mit Bäumen und Hecken lt. Pflanzschema A, B und C (siehe 1.5.5, 1.5.6 und 1.5.7) zu bepflanzen; die Freiflächen sind als 2-3schurige Wiese zu begrünen. Der Mindestpflanzabstand von der Staatsstraße 2110 beträgt 4,50 m. Der Lärmschutzwall ist zugleich Schlittenberg und Ergänzung der Spielmöglichkeiten vom Sport- und Freizeitzentrum. Der Schlittenberg soll abwechslungsreich mit verschiedenen Neigungen ausgebildet werden. In den für Kinder zugänglichen Bereichen dürfen keine giftigen Pflanzen (siehe unter 2.2.3.1) gepflanzt werden.

2.2.4 Einfriedung

Straßenseitig sind nur Holzlattenzäune ohne sichtbare Fundamente zulässig. Oberflächenbehandlung naturbelassen oder mit Holzimprägnierungsmittel mit hellem Farbzusatz. Straßenseitig sind die Zäune mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.

An rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen und hinter öffentlichen breiten Grünstreifen sind auch Maschendrahtzäune, Pfosten mit durchlaufendem Drahtgeflecht, zulässig. Als Igeldurchschlupf sind 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten.

Zaunhöhe max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante. Pfeiler sind nur zulässig beim Eingangs- und Einfahrtstor, max. 1,00 m breit, max. 0,40 m tief, nicht höher als Zaun, aus verputztem Mauerwerk.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen angrenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 15 m Frontlänge in beiden Richtungen.

2.3 Stellplätze für Kfz

Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 58 BayBO wird festgesetzt:

Einfamilienhaus:	2	Stellplätze
Mehrfamilienhaus:	1,5	Stellplätze je Wohnung,
	2	Stellplätze je Wohnung ab 80 m ² Wohnfläche.

Für die sonstigen im Bereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung vom 07.01.1997.

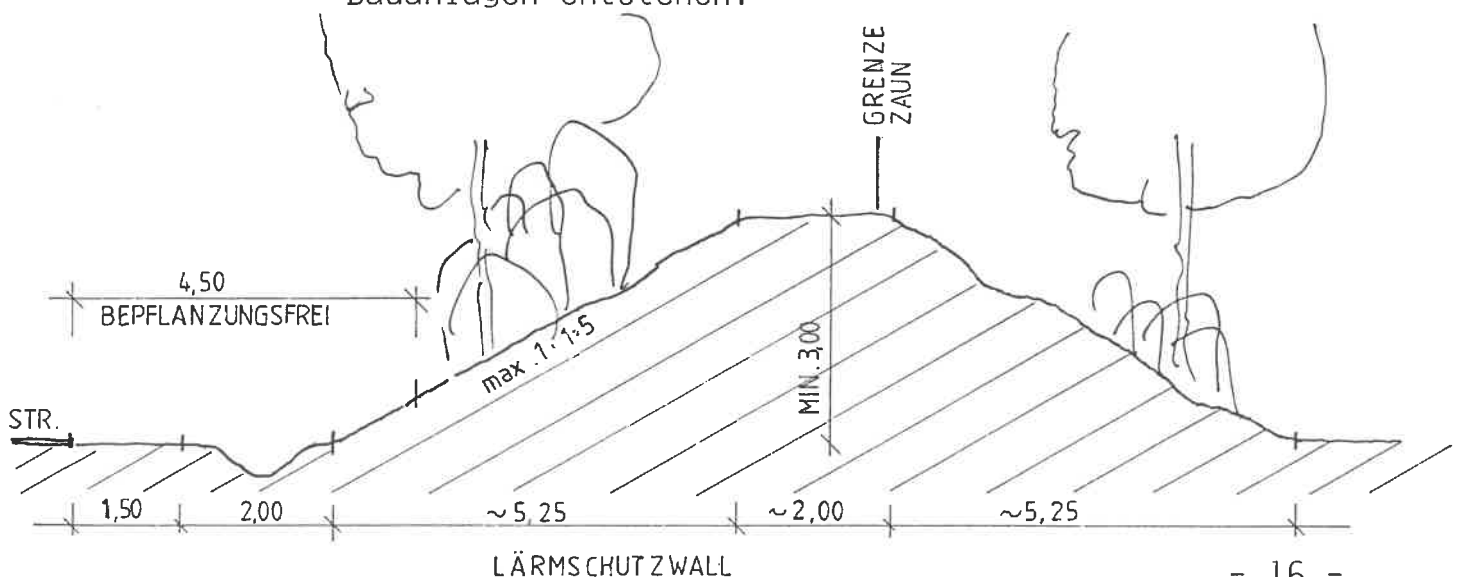
Die Stellplätze können in Garagen oder im Freien errichtet werden, jedoch nur auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze.

Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

2.4 Schallschutz

Entlang der Staatsstraße 2110 und entlang der Grenze zum Sondergebiet "Sport und Freizeit" im Nordosten des Baugebietes wird ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Mindesthöhe des Erdwalles beträgt 3,00 m über dem begleitenden Straßenniveau der Staatsstraße 2110. Im Bereich der Staatsstraße 2110 darf das Böschungsverhältnis max. 1 : 1,5 betragen. Die Breite der Wallkrone ist mindestens 1,50 m. Im Bereich des Schlittenberges ist die Wallkrone so einzuzäunen mit Drahtgeflechtzaun, daß zur Staatsstraße hin keine Schlittenabfahrten möglich sind.

Die notwendigen Baumaßnahmen entlang der Staatsstraße 2110, z.B. Straßenbankett, Entwässerungsmulde, Versickerungsschächte, Bepflanzung und dgl., sind nach den Bedürfnissen und im Einvernehmen des Freistaates Bayern, vertreten durch das Straßenbauamt Passau, durchzuführen. Auf der privaten Seite des Walles dürfen keine festen Bauanlagen entstehen.



2.5 Bodendenkmal

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, daß dadurch in diesem Teil des Baugebietes zusätzliche Kosten und Zeitverzögerungen entstehen können.

Die Kreisarchäologie Passau kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (so frühzeitig wie möglich vor dem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten) eine bauvorgreifende Sondagegrabung etwa im Zuge der Erschließungstrassen mit einem Bagger mit Humusschaufel durchführen, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des gefährdeten Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Die Kosten für diese Maßnahme sind, soweit sie nicht von der Kreisarchäologie getragen werden können, von der Gemeinde bzw. von den Grundstückseigentümern zu übernehmen. Werden dabei Bodendenkmäler mit guten Erhaltungsbedingungen und von größerer Bedeutung vorgefunden, so kann eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bzw. eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn die Grundstückseigentümer es ermöglichen, auf ihre Kosten bauvorgreifend den gesamten der Zerstörung zum Opfer fallenden Teil des Bodendenkmals freizulegen und zu bergen. Dabei ist die notwendige Zeit für die sach- und fachgerechte Durchführung dieser Arbeiten zu gewährleisten. Es ist deshalb zwingend notwendig, von vorne herein eine längere Frist zwischen Humusabtrag und eigentlichem Baubeginn für die erforderlichen Ausgrabungen einzuplanen. Die betroffenen Flächen können erst bebaut werden, wenn seitens des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, nach der Untersuchung eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliegt.

2.6 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasser in geringen Tiefen vorgefunden werden kann. Die evtl. geplanten Keller und die Fundamente sind gegen das Grundwasser zu schützen. Die genauen Grundwasserstände sind beim Wasserwirtschaftsamt Passau einzuholen.

2.7 Regenwasser

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muß auf den betroffenen Grundstücken gesammelt werden und auf diesen versickern. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

Bad Füssing, den 5.5.1997

Gnan, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan und Grünordnungsplan:
Architekt Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4 94072 Bad Füssing

Bad Füssing, 5.5.1997



1. Änderung 28.7.1997
2. Änderung 23.3.1998